PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Flecken Harpstedt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Harpstedt, den ... ...

..... (Siegel) .....
(Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 11.05.1999 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Flur 10 Gemarkung Harpstedt Gemeinde Harpstedt

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1965, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildeshausen, den ... ...
(Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburger Land)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den ... ...

.....
(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Bürgerbeteiligung / Trägerbeteiligung
Der Rat des Flecken Harpstedt hat in seiner Sitzung am 11.05.1999 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den gemäß § 13 Nr. 2 Beteiligten mit Schreiben vom 04.06.1999 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.06.1999 vorgelegt.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat des Flecken Harpstedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am ... ... rechtsverbindlich geworden.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2.Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harpstedt, den ... ...
(Gemeindedirektor)

Bestand

Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, nur hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl

Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 MI - Gebiete (MI)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch ausnahmsweise, unzulässig.

Nr. 2 Bauweise

2.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Bebauung bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,50 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sichergestellt ist, daß auf dem Nachbargrundstück entsprechend gebaut werden kann.

2.2 Bezüglich der abweichenden Bauweise gelten die folgenden Ausnahmeregelungen:

(1) Bei bestehenden Gebäuden, bei denen der Grenzabstand weniger als 0,50 m beträgt, ist bei Um- oder Neubauten der vorhandene seitliche Grenzabstand maßgebend.

Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist in der Örtlichkeit anhand der Bauakte beim Landkreis oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlage festzustellen.

(2) Eine geschlossene Bauweise ist zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits auf der Grenze gebaut ist und keine bauordnungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

Nr. 3 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Gebäude sind die in der Planzeichnung für die einzelnen Grundstücke getroffenen Festsetzungen maßgebend.

Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 50 qm und Gebäude in mehr als 17 m Abstand von der vorderen Baulinie an der Langen Straße.

Nr. 4 Anzupflanzende Bäume

An einem beliebigen Standort auf den Flurstücken 71/5, 73/1 oder 61/1 sind zwei Einzelbäume anzupflanzen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Walnuß und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne).

Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum aus der Liste vorzunehmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Nr. 1 Dachform, Dachneigung
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen nicht unter 30° zulässig.

Nr. 2 Traufhöhe
Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Dach) zulässig:
bei einer I - Geschossigkeit max. 5,00 m,
bei einer II - Geschossigkeit max. 7,50 m
jeweils gemessen über OK - Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße.

Nr. 3 Baumaterialien
3.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- und/oder Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und gelblicher Farbgebung zulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist zusätzlich Holz zulässig.

3.2 Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.

Nr. 4 Ausnahmen
4.1 Von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 qm Grundfläche und Gebäude, die in mehr als 15 m Abstand von der vorderen Baulinie an der Langen Straße errichtet werden.

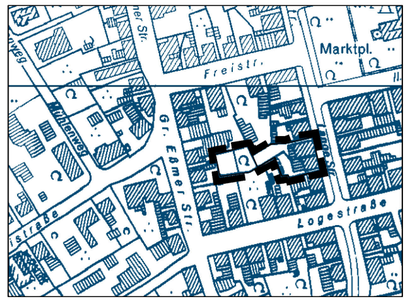
4.2 Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 und 3 abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Flecken Harpstedt

Bebauungsplan Nr. 35

Ortsmitte
(2. Änderung)

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 2000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 12.07.1999

G:\pk_daten\planzeichnung\bpa_35\35\dwf\bpa_35\35.dwg Mon Aug 02 11:44:19 1999 (Druckdatum und -zeit)